

**Beurteilung**

<b>Lage Allgemein</b>	Alle Vergleichskauffälle sind in Innenbereichslage gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gelegen, welches den Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts entspricht.
	Die Vergleichsobjekte sind alle in guter Erreichbarkeit zum Tegernsee gelegen während das Bewertungsobjekt unmittelbar auf einem Grundstück im Seeuferbereich gelegen ist.
<b>Gemarkung</b>	2 der Vergleichsobjekte sind innerhalb der gleichen Gemarkung wie das bewertungsgegenständliche Objekt gelegen. 4 weitere Vergleichsobjekte befinden sich in einer sonstigen Gemarkung im Bereich des Tegernsees.
<b>Objektart</b>	Bei allen Vergleichskauffällen handelt es sich um Eigentumswohnungen, während es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein nicht zu Wohnzwecken dienendes Sonder-/Teileigentum handelt.
	Alle Vergleichskauffällen sind jeweils innerhalb eines Mehrfamilienhauses gelegen, welches mit den Merkmalen der bewertungsgegenständlichen Objekts übereinstimmt.
<b>Baujahr</b>	Das Baujahr der Vergleichsobjekte liegt zwischen 1950 und 1972. Das Baujahr des Bewertungsobjekts wird mit 1964 angegeben.
<b>WF/NUF</b>	Die Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt zwischen 32 und 46 m <sup>2</sup> . Das arithmetische Mittel liegt bei 39 m <sup>2</sup> WFL. Die Nutzungsfläche des Bewertungsobjekts liegt bei rd. 41,30 m <sup>2</sup> .
<b>Art / Standard</b>	Bezüglich des Standards der Vergleichskauffälle liegen nur eingeschränkte Angaben vor, somit hier eine Beurteilung nicht möglich ist.
<b>Kaufpreise</b>	Die Kaufpreise der Vergleichskauffälle liegen zwischen rd. 3.809 und 10.735 €/m <sup>2</sup> WFL. Das arithmetische Mittel liegt bei rd. 6.388 €/m <sup>2</sup> WFL.
<b>Verkaufszeitraum</b>	Der Verkaufszeitpunkt der Vergleichskauffälle liegt im Zeitraum zwischen 01/2023 und 08/2024, während der Wertermittlungsstichtag der 10.01.2025 ist.
<b>Stellplatz</b>	Ggf. bei den Vergleichskauffällen vorhandene Tiefgaragenstellplätze bzw. sonstige Stellplätze, wurden um diese entsprechend bereinigt.

**13.2 Anpassung Vergleichspreise**

Gemäß § 25 Abs.1 ImmoWertV sind „Zur Ermittlung von Vergleichspreisen ... Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.“

*„Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“*

Gemäß § 9 Abs.1 ImmoWertV sind „ Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse ... die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.“

*Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.“*

### Anpassung Wertverhältnisse

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht.

Sowohl die prozentuale Wertänderung der Verkaufszeiträume der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsstichtag, als auch die Wertverhältnisse aus Anpassung unterschiedlicher Lagequalitäten, wird anhand Datenerhebungen, BRW-Feststellungen, des Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach, abgeleitet.

### Grundlage

#### **Bodenrichtwerte**

Die Vergleichskauffälle sind in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen gelegen. Diese Richtwertzonen sind durch unterschiedliche BRW-Entwicklungen zum WST hin gekennzeichnet.

#### **BRW-Zone 1**

Vergleichsobjekte 1 und 2 sind sowohl in der gleichen Gemarkung, als auch in der gleichen BRW-Zone wie das Bewertungsobjekt gelegen, jedoch handelt es sich um unterschiedliche Lageniveaus.

Der Verkaufszeitraum des Vergleichsobjekts 1 entspricht dem BRW-Niveau zum 01.01.2024, während der Verkaufszeitraum des Vergleichsobjekts 2 dem BRW-Niveau zum 01.01.2022 entspricht.

Eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen.

#### **BRW-Zone 2**

Vergleichsobjekte 3 bis 6 sind sowohl in der gleichen Gemarkung, als auch in der gleichen BRW-Zone gelegen.

Der Verkaufszeitraum der Vergleichsobjekte 4 und 6 entspricht dem BRW-Niveau zum 01.01.2024, während der Verkaufszeitraum der Vergleichsobjekts 3 und 5 dem BRW-Niveau zum 01.01.2022 entspricht.

Eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen.

### Wertänderung Bodenrichtwerte

Veränderungen des Bodenrichtwerts ergeben sich aus dem Verhältnis der Wertentwicklung, BRW zum 01.02. 2022 - BRW zu BRW zum 01.01.2024, welche durch entsprechende Wertanpassungsfaktoren definiert ist.

Objekt-Nr.	Kauf-Datum	BRW Kaufzeitpunkt	Stichtag BRW Kaufzeitpunkt	BRW z.01.01.2024	Wertanpas-sungs-faktor
1	04.2024	3.200 €	01.01.2024	3.200 €/m <sup>2</sup>	1
2	07.2023	3.400 €	01.01.2022	3.200 €/m <sup>2</sup>	0,941
3	01.2023	1.900 €	01.01.2022	1.800 €/m <sup>2</sup>	0,947
4	01.2024	1.800 €	01.01.2024	1.800 €/m <sup>2</sup>	1
5	07.2023	1.900 €	01.01.2022	1.800 €/m <sup>2</sup>	0,947
6	08.2024	1.800 €	01.01.2024	1.800 €/m <sup>2</sup>	1

### Anpassung Verkaufszeitraum

Eine Anpassung der Vergleichskauffälle an den Zeitraum BRW-Niveau z. 01.01.2024 erfolgt unter Zugrundelegung der ermittelten Wertanpassungsfaktoren.

Objekt-Nr.	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WFL	Wertanpas-sungs-faktor	Kaufpreis angepasst vorläufig
1	6.094 €/m <sup>2</sup>	1	6.094 €/m <sup>2</sup>
2	10.735 €/m <sup>2</sup>	0,941	10.102 €/m <sup>2</sup>
3	7.826 €/m <sup>2</sup>	0,947	7.411 €/m <sup>2</sup>
4	3.809 €/m <sup>2</sup>	1	3.809 €/m <sup>2</sup>
5	4.736 €/m <sup>2</sup>	0,947	4.485 €/m <sup>2</sup>
6	5.130 €/m <sup>2</sup>	1	5.130 €/m <sup>2</sup>

### BRW Wertermittlungsobjekt

Durch den Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach wurde für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern zum 01.01.2024 folgender Richtwert festgestellt:

BRW-Zone: Rottach-Egern, Zone 29000111  
 Zonen-Bezeichnung 001\_W\_Rottach-Egern-Nordwest, Seeufergrundstücke  
 BRW: 7.500 €/m<sup>2</sup> ebf  
 Nutzungsart: (W) Wohnbaufläche  
 Bauweise O (offene Bauweise)  
 Entwicklungsstufe: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei / baureifes Land

### Anpassung Lageeigenschaften

Die Vergleichskauffälle sind in unterschiedlichen BRW-Zonen gelegen, welche nicht der BRW-Zone bzw. dem Lageniveau des Bewertungsobjekts entsprechen.

Eine Anpassung der Vergleichskauffälle an die BRW-Zone bzw. das Lageniveau des Bewertungsobjekts erfolgt unter Berücksichtigung entsprechender Anpassungsfaktoren:

- „BRW Vergleichskaufpreis / BRW Bewertungsobjekt = Anpassungsfaktor“
- „Vergleichskaufpreis angepasst vorläufig x Anpassungsfaktor = Vergleichskaufpreis angepasst“

Objekt-Nr.	BRW Vergleichsobjekt z. 01.01.2024	Kaufpreis angepasst vorläufig	BRW Bewertungsobjekt z. 01.01.2024	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst
1	3.200 €/m <sup>2</sup>	6.094 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>	2,344	14.283 €/m <sup>2</sup>
2	3.200 €/m <sup>2</sup>	10.102 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>	2,344	23.677 €/m <sup>2</sup>
3	1.800 €/m <sup>2</sup>	7.411 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>	4,167	30.879 €/m <sup>2</sup>
4	1.800 €/m <sup>2</sup>	3.809 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>	4,167	15.871 €/m <sup>2</sup>
5	1.800 €/m <sup>2</sup>	4.485 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>	4,167	18.688 €/m <sup>2</sup>
6	1.800 €/m <sup>2</sup>	5.130 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>	4,167	21.375 €/m <sup>2</sup>

Niedrigst. Wert	14.283 €/m <sup>2</sup>
Höchster Wert	30.879 €/m <sup>2</sup>
Spannbreite	54%
Arithmetisches Mittel	20.795 €/m <sup>2</sup>
Median (schiefe Verteilung)	20.031 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	4.515 €/m <sup>2</sup>
Variationskoeffizient	21,71 %

### Vergleichswerte angepasst

Die Vergleichskauffälle wurden hinsichtlich Verkaufszeitraum und Lageeigenschaft an das Bewertungsobjekt angepasst.

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Bandbreite zwischen rd. 14.283 und 30.879 €/m<sup>2</sup> WFL, der arithmetische Mittelwert liegt bei rd. 20.795 €/m<sup>2</sup>, gerundet 20.800 €/m<sup>2</sup> WFL. Der angepasste Vergleichswert als Mittelwert wird dem weiteren Bewertungsverfahren zugrunde gelegt. Hinweis: Ggf. vorhandene Abweichungen sind durch Rundungsdifferenzen begründet.

### Sonstige Einflüsse

Die Lage in einer Hochwassergefahrenzone ist im BRW bereits berücksichtigt, so dass hier eine Anpassung nicht erforderlich ist. Des Weiteren liegen gemäß Aussage

des zuständigen Gutachterausschusses keine Anhaltspunkte für eine Bodenwertveränderung im Richtwertgebiet zum Wertermittlungsstichtag hin vor, so dass eine Anpassung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als nicht angemessen erachtet wird.

### **Nutzungsanpassung**

In vorliegendem Fall handelt es sich bei SE Nr. 6 um eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzungseinheit, eine Anpassung ist entsprechend erforderlich.

Kaufpreise von nicht mit einer Wohnung verbundenen Hobbyräumen bewegen sich in i.d.R. einer Spanne zwischen rd. 5 bis 25 % vom Vergleichswert für Wohnungen. Der Mittel-wert liegt bei rd. 15 %. Dabei ist die Wertigkeit abhängig von der Lage im Gebäude (Keller, Souterrain, Dachgeschoss). In vorliegendem Fall handelt es sich um eine teilausgebaute Nutzungseinheit im Dachgeschoss.

Unter Berücksichtigung vorgefundener Kriterien wird der Mittelwert von 20.800 €/m<sup>2</sup> WFL, unter Berücksichtigung eines Anpassungsfaktor von 0,15 (Abschlag) als angemessen erachtet und dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

$$\text{Vergleichswert angepasst: } 20.800 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 3.120 \text{ €/m}^2 \text{ NUF}$$

### **13.3 Vergleichswert vorläufig unbelastet**

Die Nutzungsfläche des bewertungsgegenständlichen Sondereriums SE Nr. 6 mit SNR im DG beträgt rd. 41,30 m<sup>2</sup>.

$$41,30 \text{ m}^2 \times 3.120 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. 128.856 €}}}$$

**Vergleichswert vorläufig unbelastet** **128.856 €**

Sowohl der Speicher, als auch der Balkon sind im Wertansatz entsprechend berücksichtigt.

### **13.4 Marktanpassung**

Gemäß § Abs. 1 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. In vorliegendem Fall ist sowohl von einer eingeschränkten Nachfrage, als auch einer längeren Vermarktungszeit auszugehen.

Unter Gesamtwürdigung gegebenen Sachverhalts wird nach sachverständiger Schätzung eine Marktanpassung in einer Spanne zwischen rd. 5 und 15 % als Abschlag, dies entspricht einem Mittelwert von pauschal rd. 10 %, bzw.

$$\text{rd. 128.856 €} \times 0,1 = \text{rd. 12.886 €}, \\ \text{als sachgerecht erachtet.}$$

### **13.5 Vergleichswert marktangepasst vorläufig unbelastet**

$$\text{Vergleichswert vorläufig unbelastet} \quad \text{rd. } \underline{\underline{128.856 €}}$$

$$\text{Marktanpassung (128.856 €} \times 0,1) \quad \text{rd. } \underline{\underline{- 12.886 €}}$$

$$\text{Vergleichswert marktangepasst} \quad \underline{\underline{115.970 €}}$$

$$\text{gerundet} \quad \underline{\underline{116.000 €}}$$

### **13.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

#### **Hinweis**

Auftragsgemäß sind Belastungen gemäß Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, sofern wertrelevant, separat zu berücksichtigen.

Sonstige „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wurden bereits hinreichend berücksichtigt, so dass eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.

### **13.7 Vergleichswert unbelastet**

Der Vergleichswert unbelastet des 121,8067 / 1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, Ganghoferstr. 4 in 83700 Rottach-Egern, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6, Nutzungseinheit im DG, wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 116.000 € festgestellt.

### **13.8 Werteinfluss Vorkaufsrecht**

Gemäß lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der jeweils anderen Sondereigentumseinheiten begründet.

Unter Gesamtwürdigung der Umstände, Belastung aus Vorkaufsrecht, wird nach sachverständiger Schätzung ein Werteinfluss in einer Spanne zwischen rd. 3 und 7 % als Abschlag, dies entspricht einem Mittelwert von pauschal rd. 5 %, bzw.

rd. 116.000 € x 0,05 = rd. 5.800 €, gerundet 6.000 €  
als sachgerecht erachtet.

Der Werteinfluss aus Belastung gem. lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 6.000 € festgestellt.

### **13.9 Werteinfluss Nießbrauch**

Gemäß lfd. Nr. 12, lfd. Nr. 14 Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, ist ein Nießbrauchsrecht begründet. Die betrifft insgesamt 1/3 MEA an 121,8067 / 1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6.

Unter Gesamtwürdigung der Umstände, Belastung aus Nießbrauchsrecht, wird nach sachverständiger Schätzung ein Werteinfluss von 1/6, dies entspricht rd. 33 %, des Verkehrswerts unbelastet,

rd. 116.000 € x 0,33 = rd. 38.280 €, gerundet 38.000 €  
als sachgerecht erachtet.

Der Werteinfluss aus Belastung gem. lfd. Nr. 12, lfd. Nr. 14, Abt. II des Grundbuchs Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, wird zum Wertermittlungsstichtag mit insgesamt rd. 38.000 € festgestellt.

## **14 Verkehrswert**

*"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." (BauGB § 194)*

### **121,8067 / 1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371**

<b>Grundstück Fl.Nr. 371</b>	Lage in der Gemeinde Rottach-Egern, Landkreis Miesbach, Ortsteil Schorn, Seeuferlage, Hochwassergefahrenzone, Landschaftsschutzgebiet
<b>Sondereigentum Nr. 6</b>	Lage im DG eines Mehrfamilienhauses, Baujahr um 1964 (Anbau), Nutzungsfläche, teilausgebaut.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10.01.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag
<b>Vermietung / Verpachtung</b>	Eine Vermietung / Verpachtung war zum WST nicht gegeben.
<b>Belastungen</b>	Einfluss aus lfd. Nr. 1 Abt II des Grundbuchs, Vorkaufsrecht, ist gegeben.
<b>Wertermittlungsverfahren</b>	Die Bewertung des 121,8067 / 1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, erfolgte nach dem Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV. Der Vergleichswert unbelastet wurde festgestellt mit

**€ 116.000.**

### **Einflüsse aus Abt. II des Grundbuchs**

Der Einfluss aus Belastung gem. lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs wurde ermittelt mit

**€ 6.000.**

Der Einfluss aus Belastungen gem. lfd. Nr. 12, lfd. Nr. 14, Abt. II des Grundbuchs wurde ermittelt mit

insgesamt **€ 38.000.**

<b>Verkehrswert unbelastet</b>	Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, wird der Verkehrswert unbelastet des 121,8067 / 1.000 MEA an Grundstück Fl.Nr. 371, Gemarkung Rottach-Egern, Ganghoferstr. 4 in 83700 Rottach-Egern, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6, Nutzungseinheit im DG, zum Wertermittlungsstichtag mit
--------------------------------	---

**116.000 €**

(in Worten: EinhundertSechzehnTausend Euro)  
als angemessen begutachtet.

Der Verkehrswert gilt für den unvermieteten, mobiliar-  
freien Zustand und frei von sonstigem Lagergut.

München, den 24.03.2025

Besichtigt und erstellt durch:

Dipl.-Ing.

**Andrea Becker-Bergemann**

Die Sachverständige versichert, dieses Gutachten nach  
bestem Wissen und Gewissen, frei von jeglichem persönl-  
chem Interesse oder Beeinflussung durch die Parteien er-  
stellt zu haben.

## **15 Zusatzangaben für das Gericht**

1. Verkehrs- und Geschäftslage:

s. Gutachten Pkt. 8 des Gutachtens

2. baulicher Zustand / anstehende Reparaturen:

s. Gutachten Pkt. 11.1, Pkt. 11.2 des Gutachtens

3. Bauauflagen / baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen:

Keine bekannt.

4. Verdacht auf Hausschwamm:

Soweit ersichtlich und bekannt – kein Verdacht bzgl.  
Hausschwamm gegeben.

5. Verdacht auf ökologische Altlasten

Nichts bekannt.

6. Verwalter: nicht bekannt

7. Mieter / Pächter: Keine Mieter / -Pächter vorhanden.

8. Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Nichts bekannt.

9. Gewerbebetrieb: Keine Gewerbeeinheiten vorhanden.

10. Maschinen / Betriebseinrichtungen:

Keine Maschinen / Betriebseinrichtungen vorhanden.

11. Energieausweis: Ein gültiger Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## **16 Abkürzungsverzeichnis**

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BauBG	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BBauG	Bundesbaugesetz
BBe	Besondere Betriebseinrichtung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BMZ	Baumassenzahl
BRI	Bruttoräuminhalt
BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
GG	Grundgesetz
DFF	Dachflächenfenster
DH / DHH	Doppelhaus / Doppelhaushälfte
DG	Dachgeschoss
DSchG	Denkmalschutzgesetz
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EZ	Erbbauzins
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
GE	Gewerbegebiet
GF / GFZ	Geschossfläche / Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
GI	Industriegebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR / GRZ	Grundfläche / Grundflächenzahl
Ha	Hektar
hG	höherwertiges Gewerbe
i.D.	im Durchschnitt
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KF	Konstruktionsfläche
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
LandR	Wertermittlungsrichtlinien für Landwirtschaftsflächen
LBK	Lokalbaukommission
LG	Landgericht
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteile
MD	Dorfgebiet
MFH	Mehrfamilienwohnhaus

MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RH	Reihenhaus
REH	Reiheneckhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SN	Sondernutzungsfläche
SNR	Sondernutzungsrecht
SO	Sondergebiet
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
TE	Teileigentum
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
VW	Vergleichswert
WA	Allgemeines Wohngebiet
WF	Wasserfläche
WB	Besonderes Wohngebiet
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL	Wohnfläche
WGZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WR	Reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WSchV	Wärmeschutzverordnung
WST	Wertermittlungsstichtag
WSVO	Wärmeschutzverordnung
WW	Warmwasser
ZFH	Zweifamilienhaus
ZVG	Zahl der Vollgeschosse
ZOG	Zahl der oberirdischen Geschosse

## **17 Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Baugenehmigungsplanung v. 13.05.1964
Anlage 2	Tekturenplanung v. 22.04.1965
Anlage 3	Baugenehmigungsplanung v. 23.04.2008
Anlage 4	Fotos

### **Sonstige Anlagen**

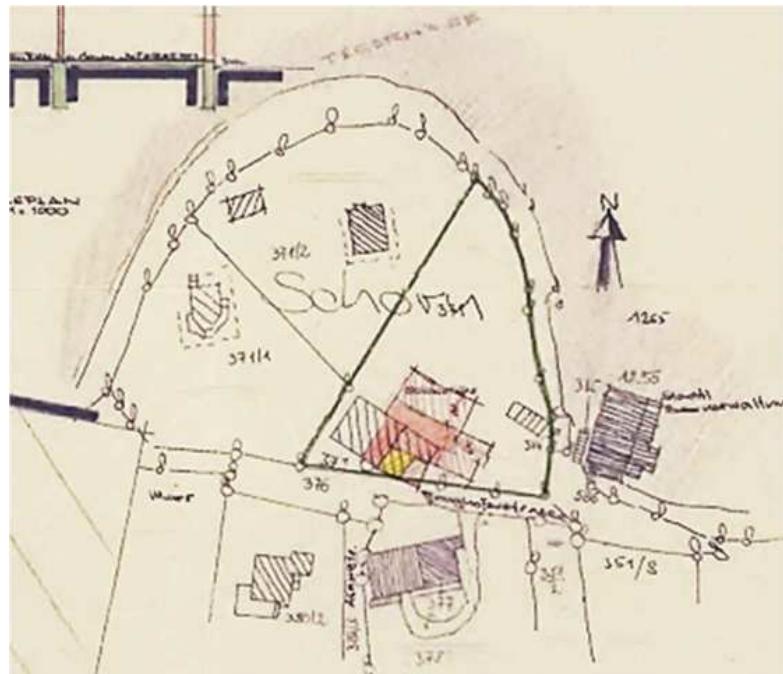
Folgende Unterlagen werden dem Gericht separat ausgehändigt:

- 1 / Grundbuch unbeglaubigt, Blatt 7936, Gemarkung Rottach-Egern, v. 17.02.2025
- 2 / Urk.Rolle Nr. 2643 / 2014 v. 29.12.2014, Begründung v. Wohnungseigentum
- 3 / Urk.Rolle Nr. 2646 / 2018 v. 15.11.2018, Überlassung
- 4 / Urk.Rolle Nr. 3853 R/ 2020 v. 30.12.2020, Überlassung
- 5 / Urk.Rolle Nr. 3854 R/ 2020 v. 30.12.2020, Überlassung

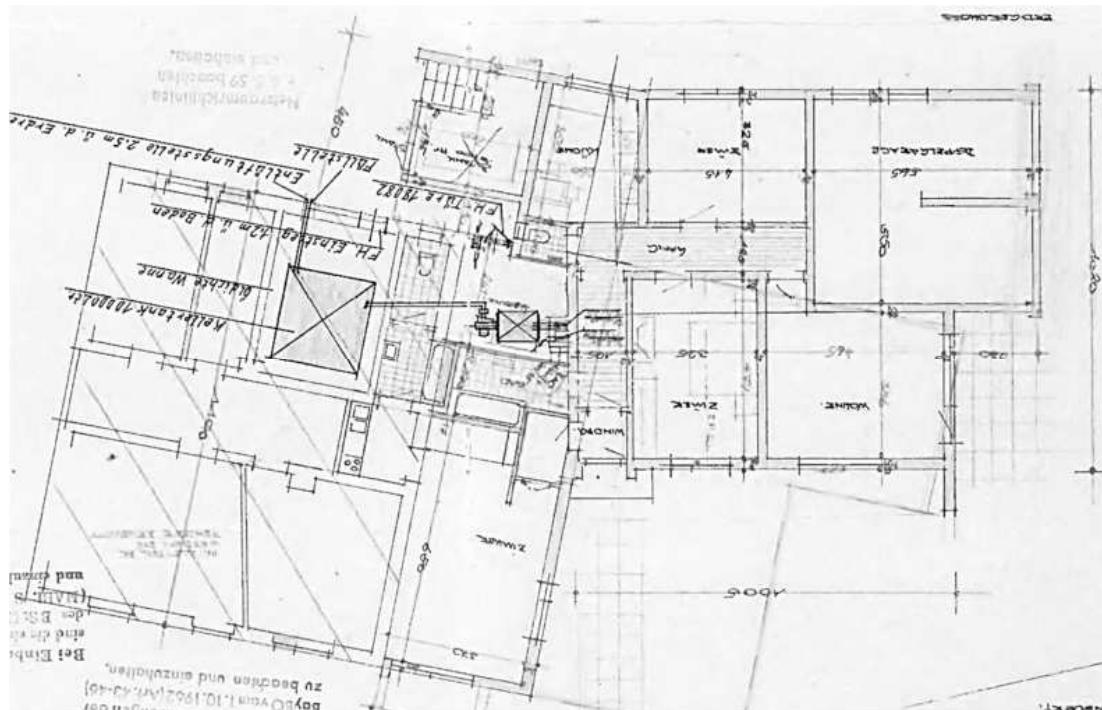
## Anlage 1 / Planunterlagen

### **Anlage 1.1 / Baugenehmigungsplanung v. 13.05.1964**

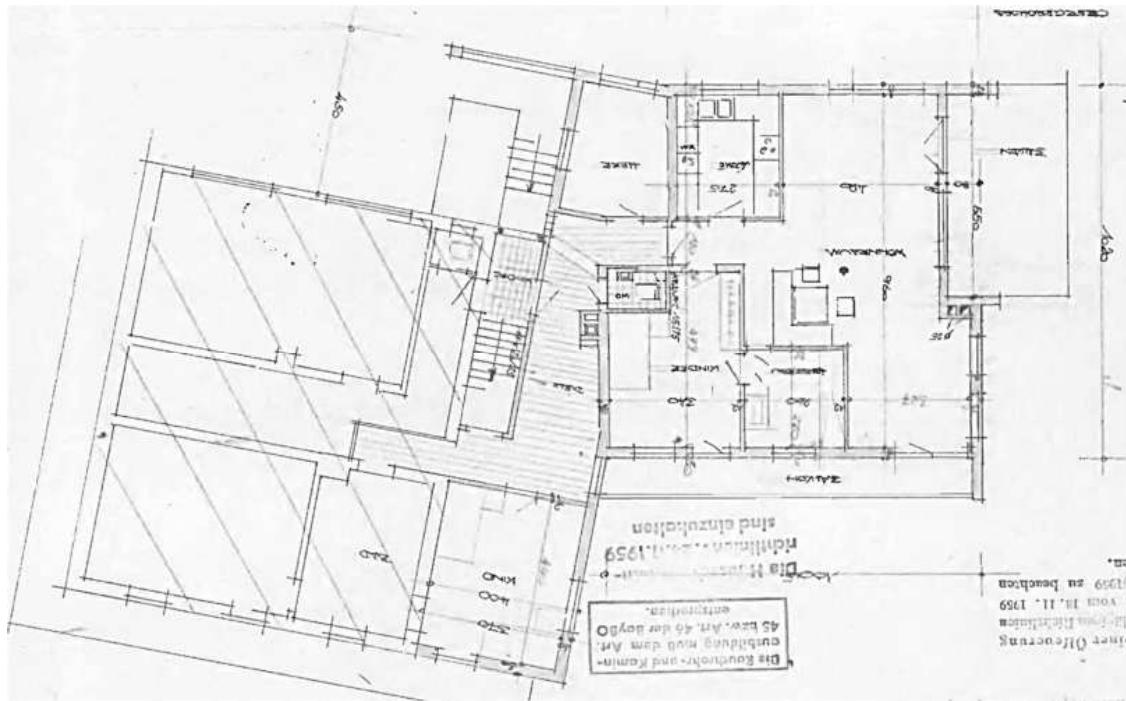
Hinweis: Pläne verkleinert und ohne Maßstab, Grundrisspläne genordert.



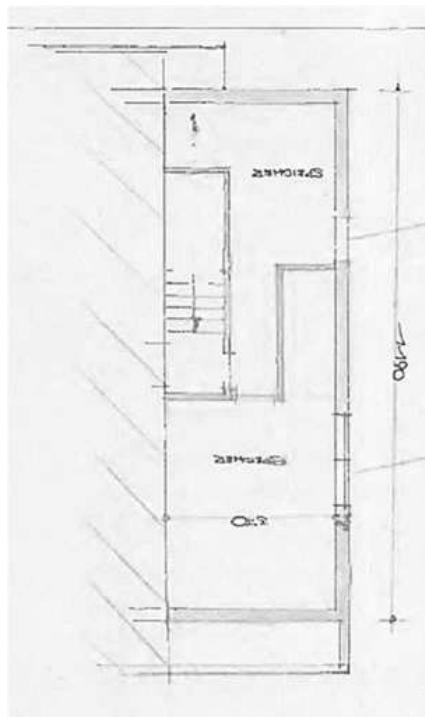
**Lageplan**



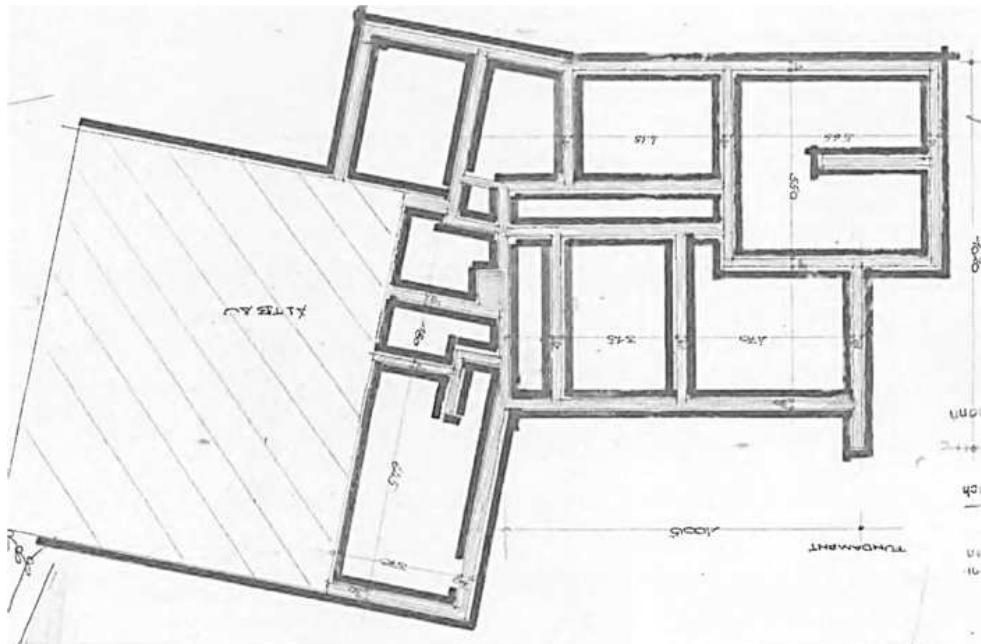
**Grundriss Erdgeschoss**



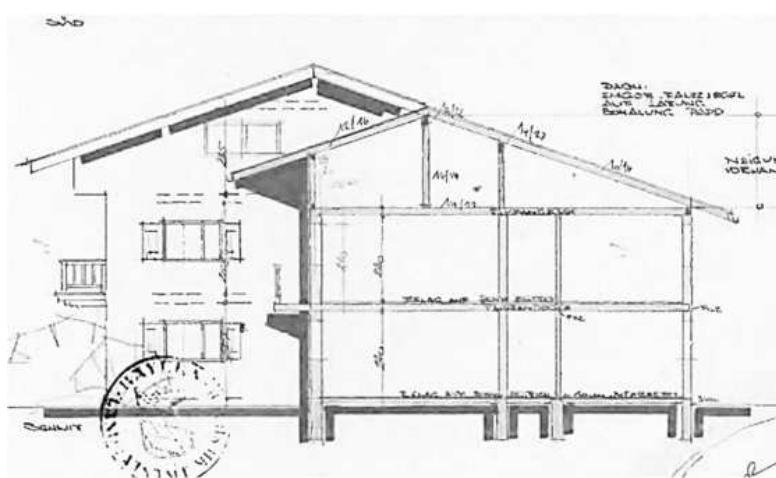
## **Grundriss 1. Obergeschoss**



## Dachgeschoss



Fundamente



Schnitt



Ansicht 1 (Süd/West)



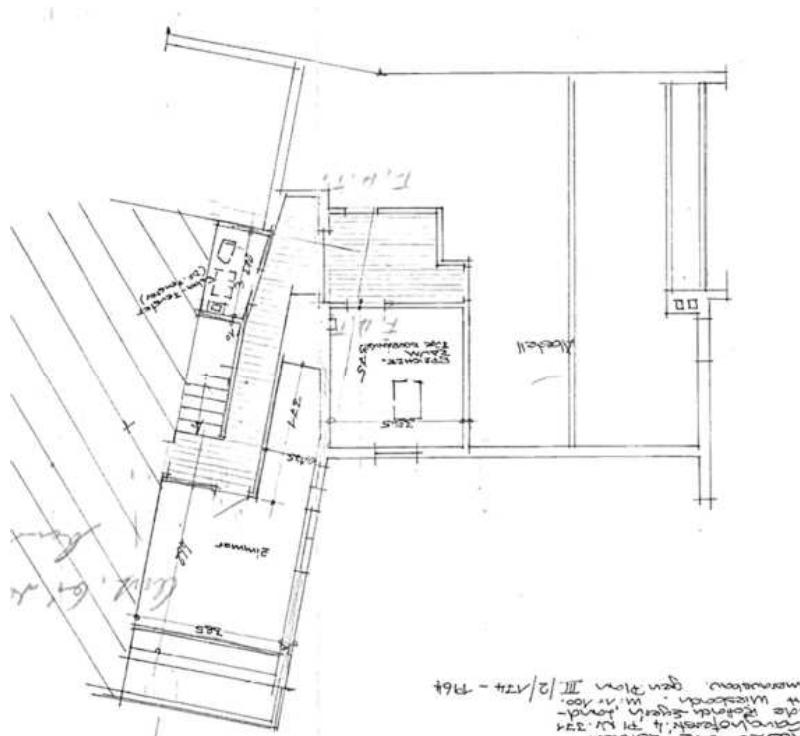
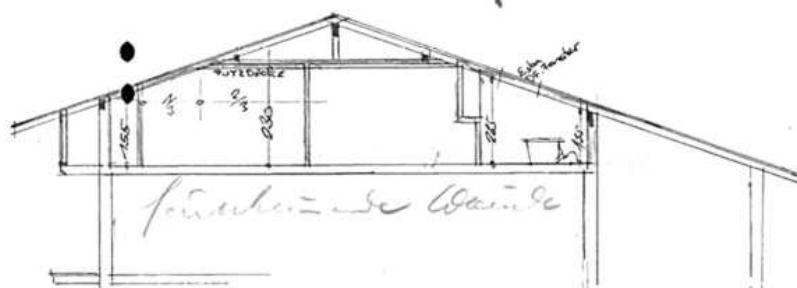
Ansicht 2 (Nord/Ost)



Ansicht 3 (Süd/Ost)

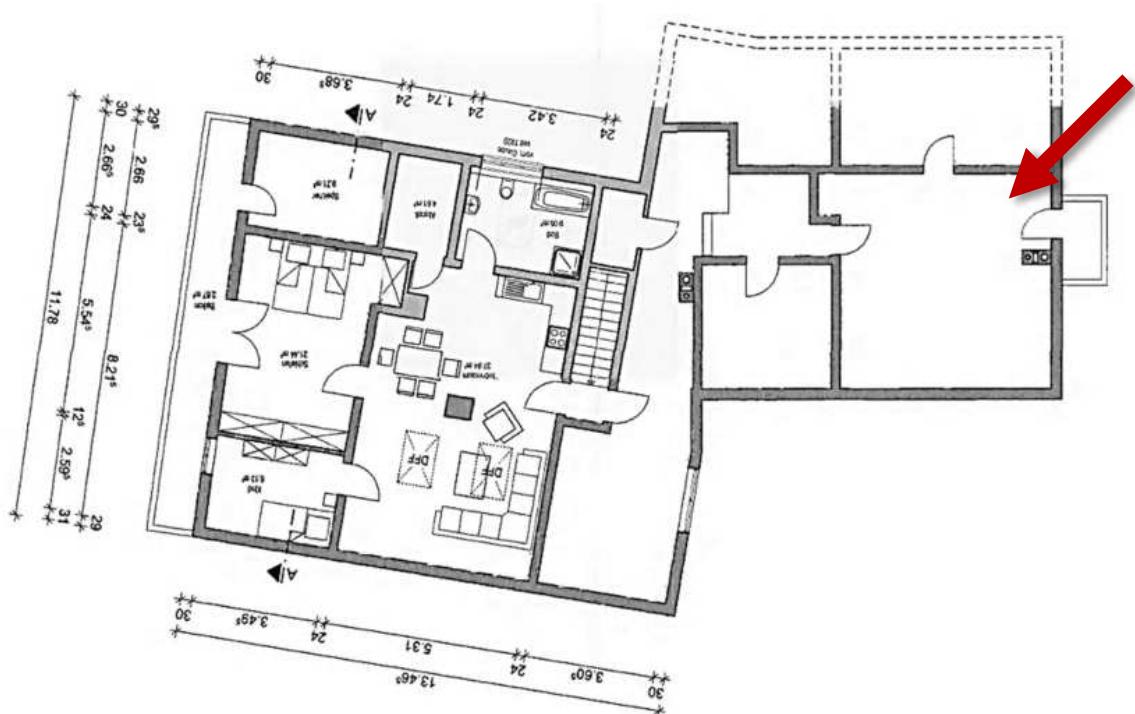
**Anlage 1.2 / Baugenehmigung Tekturplanung v. 22 04 1965**

Hinweis: Pläne verkleinert und ohne Maßstab, Grundrisspläne genordert.

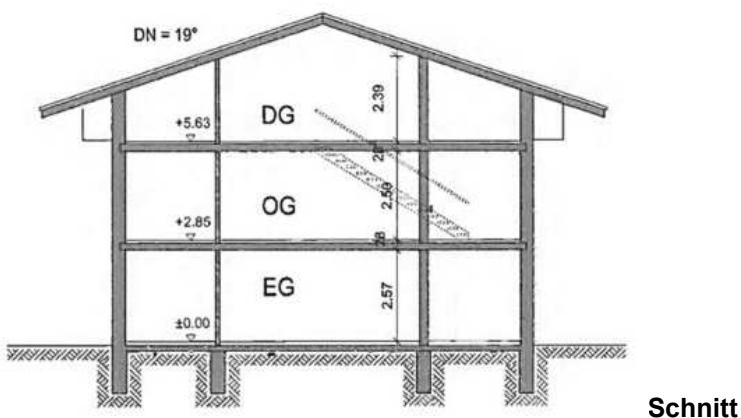
**Grundriss DG****Schnitt**

**Anlage 1.3 / Baugenehmigungsplanung v. 23.04.2008**

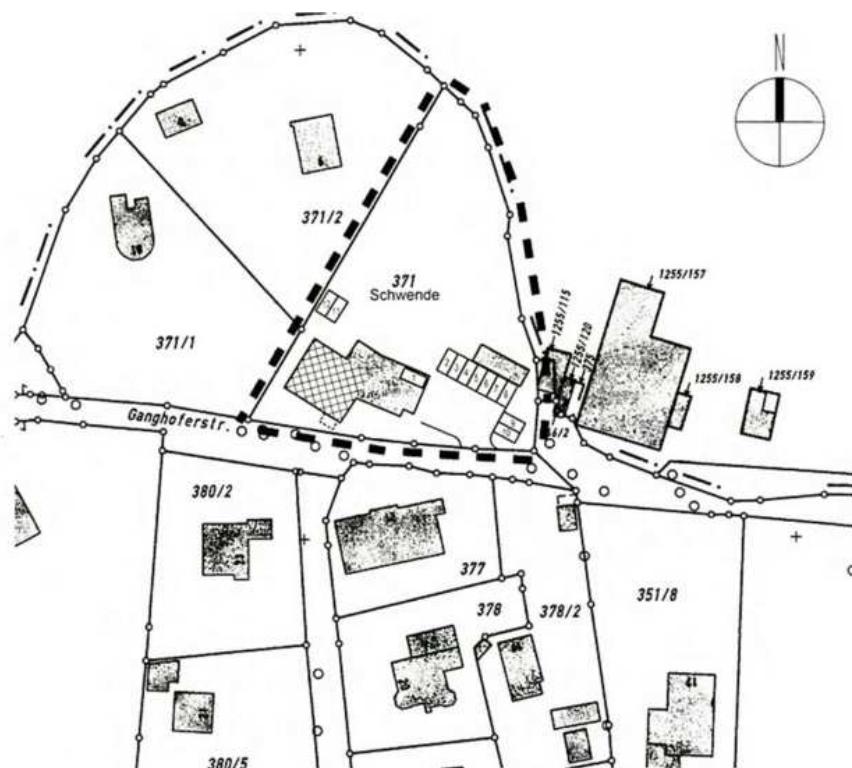
Hinweis: Pläne verkleinert und ohne Maßstab, Grundrisspläne genordnet.



## **Grundriss Dachgeschoss mit SE Nr. 6**



Schnitt

Stellplatzlageplan v. 30.04.2008

Technisch im vereinfachten Verfahren nach  
Art. 59 BayBO geprüft und genehmigt.  
(Prüfungsumfang siehe Bescheid)

Miesbach, den ..... 23. April 2008  
Landratsamt Miesbach

Bautechnik  
*H. Holzapfel*  
Holzapfel  
Bautechnik



Genehmigt mit Bescheid ..... 30.04.08  
Baubehörde ..... 11/2008-154-B

### Anlage 1.4 / Auszug Teilungsplan zur Teilungserklärung v. 29.12.2014

Hinweis: Pläne auszugsweise, verkleinert und ohne Maßstab, Grundrisspläne genordert.



Erdgeschoss



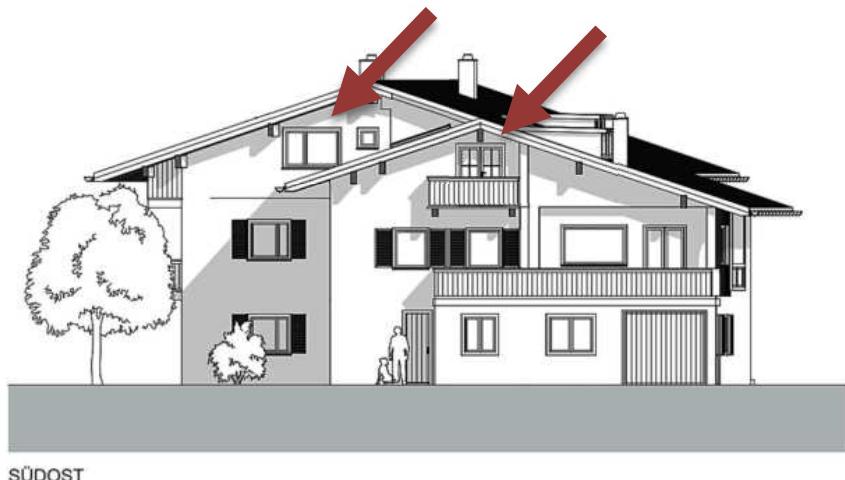
1. Obergeschoss

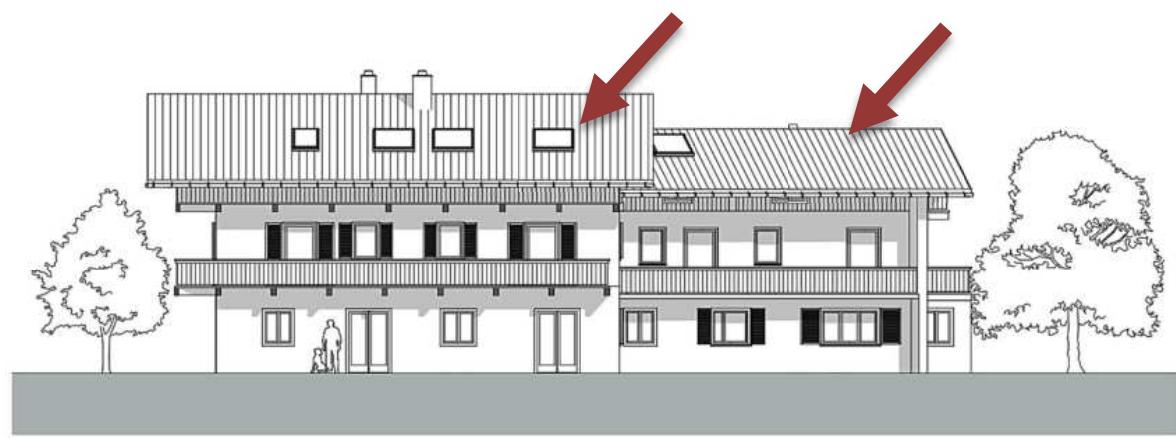


Dachgeschoss



Schnitt





Anlage 2 / Fotos



Ansicht aus Richtung Südosten



Ansicht aus Richtung Osten

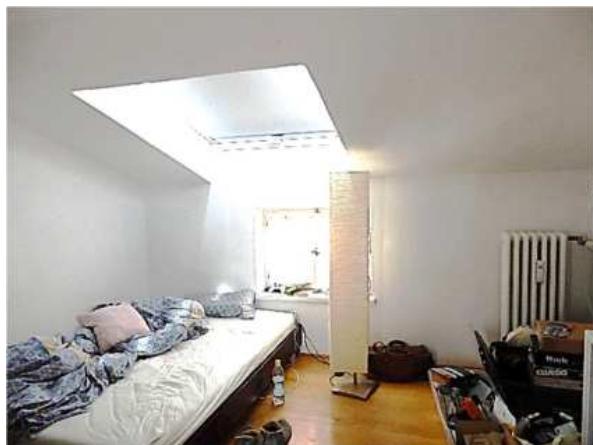


Erschließungsbereich 1. OG

**Sondereigentum Nr. 6**



„Vorraum“



„Zimmer“



Badezimmer



**Küchenzeile**



**Sondernutzungsrecht**



**Tür zu Badezimmer**

**Fußboden „Vorraum“**



Gebäudetechnik



nördlicher Grundstücks-  
bereich